

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1661/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Quartiere Quadrifoglio

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
SIMONA CATERBI

CUSTODE:
AVV. CRISTINA REINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2018

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE ALFREDO DAVI'

CF:DVADDL70D08F205M
con studio in MILANO (MI) via
Ausonio 12 telefono:
3357258349
email: davidealfredodavi@gmail.com



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a GARBAGNATE MILANESE via Milano 125, quartiere Quadrifoglio, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando dopo aver percorso il breve corridoio si ha a sinistra la zona notte e a destra la zona giorno.

Zona notte: piccolo disimpegno, da sinistra, stanza da letto, a seguire bagno altra stanza da letto ed in fine una piccola lavanderia-ripostiglio.

Zona giorno: si accede nel soggiorno che affaccia su balcone, a destra vi è la sala da pranzo e successivamente un locale cottura-cucina che si affaccia tramite porta sul balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 24, scala 23, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

1 foglio 32 particella 82 sub. 138 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Milano 125, Garbagnate Milanese (Mi)

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.700,00
Data della valutazione:	11/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 01/04/2009 a Milano 2 ai nn. 7168/39993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 45.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2014 a firma di notaio Orsola Forino ai nn. 12005/8418 di repertorio, iscritta il 19/09/2014 a Milano 2 ai nn. 82818/14167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 66.885,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/06/2017 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 26819 di repertorio, trascritta il 27/07/2017 a Milano 2 ai nn. 61303/95363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione a iscrizione, stipulata il 30/03/2009 a firma di notaio Giacomo Milioti ai nn. 74289/10387 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Milano 2 ai nn. 151201/26099, derivante da Frazionamento in quota

Annotazione a iscrizione, trascritta il 24/06/2011 a Milano 2 ai nn. 14091/71363, derivante da Frazionamento in quota

Annotazione a iscrizione, stipulata il 13/02/2013 a firma di notaio Giacomo Milioti , trascritta il 22/03/2013 a Milano 2 ai nn. 2762/17775, derivante da Frazionamento in quota

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.800,00
Millesimi condominiali:	1,662

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/09/2014),



con atto stipulato il 16/09/2014 a firma di notaio Orsola Fiorino ai nn. 12004/8417 di repertorio, trascritto il 19/09/2014 a Milano 2 ai nn. 82810/56992, in forza di Atto di Compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/09/2014), con atto stipulato il 16/09/2014 a firma di notaio Orsola Fiorino ai nn. 12004/8417 di repertorio, trascritto il 19/09/2014 a Milano 2 ai nn. 82810/56992, in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto i Compravendita (dal 30/03/2009 fino al 16/09/2014), con atto stipulato il 30/03/2009 a firma di notaio giacomo Milioti ai nn. 74288/10386 di repertorio, trascritto il 01/04/2009 a Milano 2 ai nn. 39992/25099, in forza di Atto i Compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **116/1969** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione a costruire casa civile abitazione-fabbric., presentata il 13/11/1969 con il n. 8686/69 di protocollo, rilasciata il 10/11/1970, agibilità del 28/12/1972 con il n. 47 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C.62 del 30/12/2014, l'immobile ricade in zona Comune di Garbagnate Milanese, Provincia di Milano. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II _ DISPOSIZIONI GENERALI Art. 31 - TESSUTO RESIDENZIALE SATURO A IMPIANTO UNITARIO (TUC-R1) Definizioni 1. Il Piano delle Regole classifica le zone residenziali sature caratterizzate da una medio/alta densità edilizia, in cui sono presenti complessi edilizi appartenenti a progetti o impianti unitari, spesso caratterizzati da tipologie edilizie a torre, edifici plurifamiliari in linea o edifici a schiera. Nelle zone appartenenti a questo tessuto edilizio è spesso riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati. Finalità 2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; - il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; - il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche. Destinazione d'uso 3. Nel tessuto residenziale saturo (TUC-r1) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (R). 4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme: - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie I; - le attività terziarie descritte alla categoria T1; - le attività commerciali appartenenti alle categorie C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5. Modalità di attuazione 5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto. Indici e parametri urbanistici - If massimo pari a quello esistente; - Rc massimo pari a quello esistente; - H massima pari a quella esistente. Prescrizioni particolari 6. Le aree di pertinenza devono essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali. 7. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici dal 2.1pr al 2.4pr, come "Allineamento di cortina edilizia", devono rispettare gli allineamenti sulla pubblica via esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora vengano realizzati interventi di demolizione integrale e ricostruzione. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici 8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore. Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale 9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state modificate tramite demolizione, le pareti che separano l'ingresso dal soggiorno e la sala da pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ▮ pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tavolati zona ingresso soggiorno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state modificate tramite demolizione, le pareti che separano l'ingresso dal soggiorno e la sala da pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ▮ aggiornamento catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a regolarizzazione divisione interna degli spazi.

Sulla visura catastale l'appartamento viene individuato nella scala 7 mentre nella realtà di trova nella scala 23

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

appartamento a GARBAGNATE MILANESE via Milano 125, quartiere Quadrifoglio, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- ▮ 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- ▮ 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando dopo aver percorso il breve corridoio si ha a sinistra la zona notte e a destra la zona giorno.

Zona notte: piccolo disimpegno, da sinistra, stanza da letto, a seguire bagno altra stanza da letto ed



in fine una piccola lavanderia-ripostiglio.

Zona giorno: si accede nel soggiorno che affaccia su balcone, a destra vi è la sala da pranzo e successivamente un locale cottura-cucina che si affaccia tramite porta sul balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 24, scala 23, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

1 foglio 32 particella 82 sub. 138 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Milano 125, Garbagnate Milanese (Mi)

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Canale Villoresi, Laghetto della Fametta all'interno del Parco delle Groane, Palazzo Corte Nobile fine '500-inizio '600, dei Visconti, Villa Gianotti del XVIII.

COLLEGAMENTI

ferrovia nella media
autobus al di sotto della media
autostrada nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media
esposizione: al di sopra della media
luminosità: nella media
panoramicità: al di sopra della media
impianti tecnici: nella media
stato di manutenzione generale: al di sopra della media
servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 133.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 126.350,00 pari a 1.330,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 1.400,00 = **133.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Garbagnate, agenzie: Garbagnate, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,00	0,00	133.000,00	133.000,00
				133.000,00 €	133.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 130.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 6.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 4.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 118.700,00

data 11/07/2018

il tecnico incaricato
DAVIDE ALFREDO DAVI'

